



Agència de l'Habitatge de Catalunya

Plec de prescripcions tècniques del servei de valoració dels actius així com la seva conciliació amb els estats financers de la Agència de l'Habitatge de Catalunya.

1. Objecte del contracte

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant AHC) disposa en l'actualitat d'un sistema de control del seu Immobilitzat material, conciliat amb els seus estats financers i amb la realitat física. Aquests actius estan valorats a valor real actualitzat i al valor de cost de reposició.

L'AHC, requereix d'uns serveis, per al manteniment actualitzat del seu inventari d'actius (comptable i físic) mitjançant el control i recompte anual de les altes, baixes i proposta de baixes d'inventari possibles deterioraments. Tanmateix cal disposar dels valors actualitzats dels actius a efectes fiscals, comptables i d'assegurances, tot garantint el manteniment dels criteris de valoració i amortitzacions interns establerts actualment.

2. Objectius del servei

Aquest servei presenta 2 tipus d'objectius clarament diferenciats:

a) Valoració

Estimació del valor raonable i valor de reposició a nou de totes las tipologies d'actius que formen part de l'AHC, a excepció de les inversions immobiliàries.

b) Conciliació comptable

Conciliar el valor dels 100% dels actius fixes que formen part dels estats financers de l'AHC obtingut de les següents fonts:

- Valor comptable dels tots els actius registrat en els estats financers de l'AHC.
- Estimació del valors d'ús i reposició prèviament realitzat i aprovat per l'AHC.
- Ajustos per diferències d'inventari posades de manifest durant l'objecte de l'inventari realitzat prèviament per un altre proveïdor.

Identificar àrees de millora i recomanacions que puguin afectar els procediments, actuals d'alta i baixa dels actius.

Els objectius a) i b) seran consecutius i dependents, ja que per dur a terme la conciliació comptable s'ha d'haver realitzat amb anterioritat a la fase de valoració.

Aquest treball s'haurà de desenvolupar seguint la nomenclatura definida en la taxonomia preparada i aprovada per la direcció de l'AHC.



Agència de l'Habitatge de Catalunya

Dintre de les obligacions comptables derivades de l'activitat d'una empresa hi es el tenir una relació detallada de totes les inversions de la companyia: ja sigui els propis actius (edificis, mobiliari i instal·lacions) així com els que destina a exercir la seva activitat (habitatges en el nostre cas), per aquest motiu es necessita l'inventari per separat, segons la seva naturalesa, dels següents epígrafs:

1. Immobles.
2. Drets reals.
3. Mobles de caràcter històric, artístic o de considerable valor econòmic
4. Valors mobiliaris, crèdits i drets de naturalesa personal.
5. Mobles no compresos en els apartats anteriors.
6. Béns i drets subjectes a condicionaments.
7. Concessions administratives, tant si la Generalitat és concedent, com concessionària.
8. Vehicles.

La referència concreta de cada un dels béns i drets dins de cada epígraf i la materialitat concreta de la seva incorporació es farà adaptant-se a les exigències de la tècnica emprada per a la confecció de l'inventari.

3. Abast del servei

3.1 Contextualització

Actualment existeixen, 18.300 línies comptables, distribuïdes en unes 15 unitats d'actius i en diferents ubicacions (dades extretes en data 31/12/22).

Aproximadament caldrà fer taxació de 6000 actius .

Tot aquest patrimoni de l'AHC està integrat principalment dins de les següents ubicacions:

BARCELONA	11 plantes	Carrer Diputació, 92
BARCELONA	3 plantes	Carrer Aragón, 244-248
LLEIDA	3 plantes	Carrer Clot de les Monges, 6-8
TARRAGONA	2 plantes	Carrer Cardenal Vidal i Barraquer, 12-14
MOLLET (Magatzem)	1 planta	
GIRONA	1 planta	Plaça Pompeu Fabra, 1



L'inventari s'ha de realitzar identificant i assignant l'actiu a cadascuna de les àrees funcionals identificades en cada ubicació i normalitzar-les en base als criteris establerts en el glossari desenvolupat i aprovat per la direcció, inclòs dins la taxonomia de l'empresa.

Taxació dels immobles que es compren anyalment (aproximadament 850) segregant el seu valor diferenciat entre construcció i terreny. Tots els habitatges adquirits fins la data no s'han de taxar novament ja que no estan subjectes a test de deteriorament al tractar-se d'una empresa pública i no existir obligació comptable de fer-ho.

3.2 Abast del servei

L'abast del treball inclourà:

a) Valoració

- Estimar el valor d'ús (Valor Raonable) i de reposició de totes les tipologies d'actiu (i dels principals Sub-elements que els conformen) identificades en el projecte de taxonomia, distingint entre Actius immobiliaris i no immobiliaris.
- Identificar el valor comptable de tots els actius fixes registrats en els estats financers de l'AHC..
- Realitzar la conciliació comptable entre l'inventari físic i el valor comptable registrat en els estats financers de l'AHC.

b) Etiquetatge

- Tot element d'actiu fix es troba etiquetat, per tant el procés d'inventari a realitzar haurà d'incloure la continuïtat de l'etiquetatge d'actius fixos nous com la substitució d'etiquetes deteriorades

4. Objectius del servei

El servei de taxació ha d'incloure amb caràcter general les següents tasques i l'AHC caldrà que obtingui la següent documentació:

- Llistat d'actius valorats, en el que s'espera que aparegui com a mínim, la següent informació:
 - Nom i Descripció de l'actiu segons la taxonomia aprovada per AHC.
 - Data d'alta i cost d'adquisició.
 - Valor brut comptable i amortització acumulada.
 - Altre informació: ubicació, data d'adquisició,...
 - Fitxa de valoració per cada tipologia d'actiu:
 - Nom de l'actiu.



Agència de l'Habitatge de Catalunya

- Estimació del valor.
- Metodologia d'actualització del valor assignat a cada actiu: L'adjudicatari explicarà clarament en un màxim de quatre fulls DIN A-4, la metodologia i les bases de dades o coeficients que utilitzarà per calcular els valors dels actius a cost de reposició, a valor raonable així com dels demèrits i/o revaloritzacions dels mateixos en els casos en que aquests siguin d'aplicació.
- Metodologia de la valoració dels actius immobiliaris: En relació als actius immobiliaris que adquireixi l'Agència (principalment habitatges destinats a l'arrendament), caldrà que l'adjudicatari en un màxim de 3 fulls DIN-A4, expliqui quin o quins seran el mètode o mètodes per determinar el valor del terreny i el de la construcció de cadascun dels habitatges. Aquesta tasca es durà a terme al llarg de tot l'exercici fiscal. Caldrà indicar si cal que l'Agència informi a l'adjudicatari del servei d'alguna informació addicional a l'adreça i cost d'adquisició. Aquesta informació serà lliurada trimestralment i l'adjudicatari disposarà de tres setmanes (com a màxim) pel lliurament de la informació sol·licitada en aquest punt
- Relació d'actius conciliats, que inclourà, al menys, els següents camps:
 - Divisió i centre al qual pertany.
 - Tipus d'actiu i descripció del mateix.
 - Data d'adquisició, vida útil, valor brut comptable i amortització acumulada de cada actiu.

5.- Metodologia del treball

El servei de taxació d'inventari d'aquest contracte és presencial pel que fa referència al recompte físic de final d'any.

Mensualment l'Agència enviarà tota la informació referent a les altes i baixes. A fi i efecte de tenir tota la informació actualitzada.

Els informes es redactaran en llengua catalana.

S'hauran de detallar amb codi de barres a fi i efecte de tenir-los identificats per edificis i plantes.

Valoració a cost de reposició de tots els bens, a fi i efecte de tenir les cobertures per part de la companyia d'assegurances de l'actiu de l'empresa.



Agència de l'Habitatge de Catalunya

Les tasques d'inventari i recompte s'hauran de fer a partir del 10 de gener de l'any en curs.

Les conclusions e informes de tancament de l'any s'hauran d'enviar per correu electrònic abans del 15 de març.

El licitador, desenvoluparà els treballs considerant tots els aspectes registrats dins la norma ISO 55000 – Gestió d'actius.

Proposta de baixes d'actius per obsolescència, fora de servei, per substitució: l'empresa haurà de fer propostes de baixes ja sigui perquè estigui obsolet el bé o perquè el valor comptable sigui molt poc significatiu.

6.Lliurament de la informació per mitjans i/o en suports informàtics.

L'Agència enviarà mensualment totes les altes referents a compra d'actius (mitjançant còpies de les factures), així com les escriptures de compra-venda en el cas dels habitatges adquirits per dret de tempteig, mitjançant documents digitalitzats que s'enviaran al correu o correus electrònics que haurà designat l'adjudicatari.

L'adjudicatari del servei lliurarà en el format i suport informàtic la informació requerida amb la finalitat que l'Agència pugui integrar en els seus sistemes de gestió econòmics i financers.

El programari informàtic ha de contenir la matrícula principal (identificador) que unifiqui en el cas en que un element principal tingui diversos sub-elements

Com a exemple un habitatge amb el valor de terreny i construcció diferenciats, atès que s'imputen comptablement a comptes diferents.

Així com parametritzar i actualitzar el valor de tots el actius d'acord amb el programa GPG tal i com estableix (ORDRE VEH/220/2020, de 17 de desembre, sobre el funcionament i la formació de l'Inventari general del patrimoni de la Generalitat de Catalunya i sobre l'accés a aquest)) i contenir la equivalència de codificació del mòdul d'actius de Navision.

Caldrà que l'adjudicatari doni accés a un programa informàtic de la seva propietat i sense cost addicional per l'Agència, on estiguin recollits l'inventari i es puguin extreure informes com la relació de bens amb valor comptable i amortització acumulada fins una data, relació de bens totalment amortitzats, relació de bens ubicats per plantes.

Es considera que aquesta eina ha de donar agilitat a l'hora de fer consultes o estudis.

Els valors de reposició i simulacions de l'amortització han d'estar fora del programa comptable.



7. Durada dels treballs i del contracte

L'adjudicatari, farà una proposta de calendari de treball, per tal que al tancament de l'exercici comptable s'hagin lliurat els resultats esperats, les actualitzacions de valors, la conciliació amb la comptabilitat de l'Agència.

8. Requisits de l'equip de treball

Equip Tècnic format per 3 persones de la plantilla de l'empresa amb qualificació de col·legiat (arquitectes, arquitectes tècnics i enginyers) i amb experiència mínima de 3 anys en empreses públiques.

Adscripció d'un Equip de professionals que serà destinat a l'execució del contracte constituït per tres (3) persones com a mínim, d'acord amb el perfil professional i experiència que s'indica a continuació:

- Un Coordinador de la taxació

Titulació: Universitària

Experiència professional: mínima 5 anys en taxació en empreses públiques

El titulat proposat podrà també posseir la titulació comunitària homologable. Caldrà indicar el NIF, titulació, experiència i currículum. Serà requisit necessari l'acreditació per part de tercers conforme el tècnic designat ha finalitzat com a coordinador de taxacions en el curs dels últims 7 anys com a mínim, un treball en taxació del sector públic.

- Dos tècnics de taxació en empreses públiques

Titulació: Universitària

Experiència professional: mínima 3 anys en taxació

El titulat proposat podrà també posseir la titulació comunitària homologable Caldrà indicar el NIF, titulació, experiència i currículum.